

**UCHWAŁA NR 259/XXVII/2020**  
**RADY GMINY CZERWONAK**

z dnia 22 października 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak, zatwierdzonego Uchwałą Nr 173/XXVIII/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 14 czerwca 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr 219/XXXV/2000 Rady Gminy Czerwonak z dnia 13 grudnia 2000 r., zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „budynku mieszkalno - usługowym” - należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 80% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) „budynku pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub łączący obie te funkcje;
- 3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę budynku lub wiatę;
- 5) „ogrodzeniu pełnym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie mniej niż 70% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce;
- 7) „powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu;
- 8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji turystycznej, historycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**;

- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 4) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZO, 2ZO, 3ZO**;
- 5) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
- 6) teren drogi publicznej - lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 7) tereny dróg publicznych - dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD-D, 2KD-D**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW, 2KDW**.

**§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu:**

- 1) dopuszcza się:
  - a) lokalizację szyldów wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, przy czym łączna powierzchnia szyldów nie może przekraczać 2 m<sup>2</sup> na elewacji oraz 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - b) lokalizację obiektów małej architektury,
  - c) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 2,0 m,
  - d) lokalizację budynków pomocniczych bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,50 m od granicy działki;
- 2) zakazuje się:
  - a) lokalizacji tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a),
  - b) lokalizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych oraz ogrodzeń pełnych,
  - c) lokalizacji ogrodzeń wyższych niż 1,60 m, z wyłączeniem ogrodzeń obiektów sportowych, dla których nie ustala się ograniczeń w zakresie wysokości,
  - d) lokalizacji ogrodzeń na terenach **KD-L, KD-D, KDW, ZO**,
  - e) lokalizacji na terenach **MN** infrastruktury telekomunikacyjnej innej niż o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) lokalizacji nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,
  - g) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji inwestycji budowlanych oraz obiektów związanych z organizacją imprez plenerowych na terenie MN/U,
  - h) lokalizacji budynków pomocniczych wykonanych z blachy.

**§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) ustala się:
  - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
  - b) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenu **MN/U**, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku lokalizacji zabudowy związanej z obiektami zamieszkania zbiorowego, zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) w zakresie instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zachowanie jako otwartych istniejących cieków i rowów, tworzących system melioracji szczegółowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej: wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 50-28/30, w granicach którego określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu oraz nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 25%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,75,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynków mieszkalnych: 10 m,
  - dla budynków pomocniczych i wiat: 5,5 m,
- g) geometrię dachów: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni dachu,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dostęp do terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojścia i dojazdy,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 lokal mieszkalny,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:
  - działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - dojść i dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> i maksymalnie jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
- b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) zakazuje się rozbudowy budynków w ich częściach zlokalizowanych przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego,
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych jako wolnostojących,

- c) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie więcej niż 25%,
- d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki: nie mniej niż 0 i nie więcej niż 0,75,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych: 10 m,
  - dla budynków pomocniczych i wiat: 5,5 m,
- g) geometrię dachów: strome – dwu- lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci od 30° do 45°, z dopuszczeniem realizacji dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni dachu,
- h) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dostęp do terenu bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie, z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez dojścia i dojazdy,
- j) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej:
  - 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
  - 1 miejsca postojowego na każde 4 miejsca noclegowe,
  - 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pomieszczeń o funkcjach usługowych innych niż usługi noclegowe,
- k) powierzchnię nowo wydzielonej działki: nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem:
  - działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - działek wydzielanych w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub powiększenia sąsiednich nieruchomości, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów,
  - dojść i dojazdów, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie parametrów;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku pomocniczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup> i maksymalnie jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - b) przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad i parametrów jak dla nowej zabudowy w ramach terenu, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług innych niż w zakresie: usług noclegowych, kultury, sportu, turystyki, rekreacji, gastronomii, handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) ustala się:

- a) lokalizację zieleni urządzonej,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni działki, w jej części znajdującej się w granicach planu,
- c) dostęp do terenu bezpośrednio z drogi **1KD-D**,

2) dopuszcza się wykorzystanie terenu jako powierzchni biologicznie czynnych, w tym w postaci urządzonych przydomowych ogrodów, dla przyległych terenów mieszkaniowych, znajdujących się poza granicami planu.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania,
  - b) dostęp do terenów bezpośrednio z dróg wyznaczonych w planie;
- 2) dopuszcza się: lokalizację zieleni nieurządzonej.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowych;
- 2) dostęp do terenu bezpośrednio z drogi **1KD-D**.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-L, 1KD-D, 2KD-D, KDW**:

- 1) ustala się szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań i ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości na działki o minimalnej powierzchni i na zasadach określonych w § 7 pkt 1 lit. k) i § 8 pkt 1 lit. k), kątach położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m z wyłączeniem: działek położonych na zakończeniach placów do zawracania, działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej oraz działek stanowiących dojścia i dojazdy;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenach **ZP, ZO, E, KD-L, KD-D i KDW**;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t, uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących sposobów zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) na terenie **KD-L** lokalizację drogi publicznej klasy lokalnej,
  - b) na terenach **1KD-D, 2KD-D** lokalizację dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - c) na terenach **KDW** lokalizację dróg wewnętrznych,
  - d) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - e) zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - f) zapewnienie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- g) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z alternatywnych źródeł energii, z zastrzeżeniem pkt 3,
- h) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a);

2) dopuszcza się:

- a) wykonywanie robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej na wszystkich terenach;

3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych.

**§ 17.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: ustalenia § 4 pkt 1 lit. a) i lit. b), § 4 pkt 2 lit. a) - lit. d), zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 18.** Granica obszaru objętego opracowaniem planu stanowi jednocześnie obszar objęty koncesją nr 10/2007/Ł z dnia 09.02.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w rejonie „Murowana Goślina - Kłecko”, ważnej do dnia 09.02.2047 r.

**§ 19.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czerwonak.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

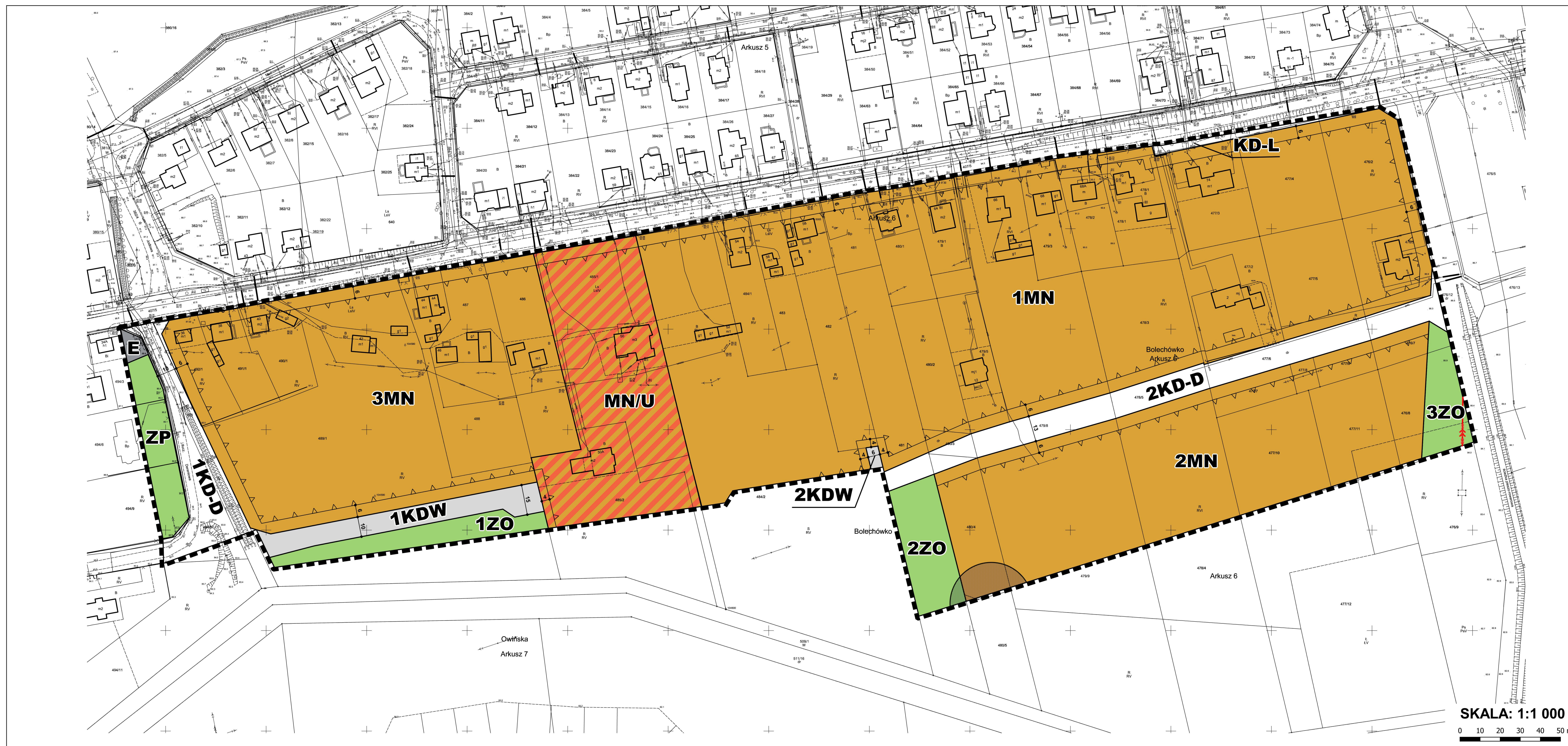
Przewodniczący Rady Gminy  
Czerwonak

**Wojciech Skrzekut**

/podpisano elektronicznie/

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "BOLECHÓWKO - REJON ULICY PLATANOWEJ"

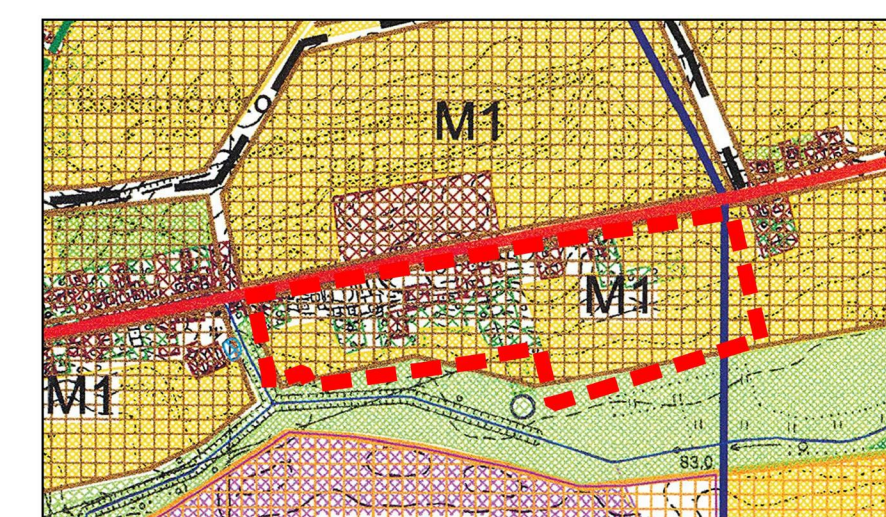
Załącznik nr 1 do Uchwały nr 259/XXVII/2020 Rady Gminy Czerwonak z dnia 22 października 2020 r.



## OZNACZENIA:

- |  |   |  |      |  |
|--|---|--|------|--|
|  | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM   |  | MN   | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ                       |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |  | MN/U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY   |  | ZP   | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ   |
|  | ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV                              |  | ZO   | TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ                                       |
|  | STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO                                 |  | E    | TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA               |
|  |   |  | KD-L | TEREN DROGI PUBLICZNEJ - LOKALNEJ                                  |
|  |   |  | KD-D | TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DOJAZDOWYCH                              |
|  |   |  | KD-W | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH   |
- OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO PUSZCZA ZIELONKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZERWONAK  
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

**Treść uwagi:** Po zapoznaniu się z projektem planu, mapą projektu, oraz po przeczytaniu Prognozy Oddziaływania na Środowisko dla obszaru objętego projektem planu prosimy o zmianę typu zagospodarowania powierzchni dla południowej części działki 481 z ZZO na 2MN. Uważamy, że ta część naszej działki nie różni od sąsiedniej działki 480/4 ani pokrywą powierzchnią, ani też wysokością, poziomem wód gruntowych, typem gleby, ani żadnymi pozostałymi parametrami fizycznymi terenu. A jednak, sąsiednia działka 480/4 ma przypisany w projekcie planu kod 2MN co daje możliwość jej zagospodarowania pod budownictwo jednorodzinne. Uważamy, że jest to dla nas krzywdzące i że nie jesteśmy traktowani równo z właścicielami działki 480/4 oraz pozostałych działek w tym obszarze planu.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Przeznaczenie proponowane w projekcie planu pozostaje bez zmian w stosunku do przeznaczenia ustalonego w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (omawiana część działki nr geod. 481 przeznaczona jest pod tereny zieleni). Brak jest zatem zasadności dokonywania zmiany tego stanu rzeczy.

Niezależnie od powyższego, zauważyć należy, że wskutek przesunięcia w projekcie planu fragmentu ul. Platanowej w stronę południową (oznaczenie w dotychczas obowiązującym planie miejscowym symbolem „KL”; oznaczenie w projekcie planu symbolem „2KD-D”) - właściciele działki nr geod. 481 zyskują niemal 500 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, która może być wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**§ 2. Zgłaszający uwagę: osoby fizyczne**

**Treść uwagi:** W imieniu wnioskodawców - (...) i (...), powołując się na załączone pełnomocnictwo do reprezentowania w tej sprawie, działając na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 293 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 17 pkt 11), 12) i 13) cytowanej ustawy, w związku z art. 40 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 283 z późniejszymi zmianami, dalej także jako ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku), wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko - rejon ulicy Platanowej, wyłożonego do publicznego wglądu na podstawie obwieszczenia Wójta Gminy Czerwonak nr WGP.6721.16.2018.

Zarzuty uwag:

Wskazanemu projektowi miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zarzucam:

- I. naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na wynik sprawy - tj. art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 140 ustawy — Kodeks cywilny, art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wprowadzenie do projektu planu obszaru 2KDW, który:
- stanowi ograniczenie prawa własności powodów, w szczególności poprzez ograniczenie sposobu korzystania z nieruchomości,
  - nie stanowi koniecznego połączenia komunikacyjnego w ramach obecnego projektu planu i obecnych oraz możliwych do przewidzenia podziałów nieruchomości wnioskodawców oraz nieruchomości sąsiednich,

- jako droga wewnętrzna w żaden sposób, nie służy ochronie praw właścicieli nieruchomości sąsiednich (nie powoduje podstawy do zmian właścicielskich na cel publiczny), a nadto w tym zakresie właściciele (osoby powiązane rodzinnie) poczyniły samodzielne ustalenia chroniące ich prawa.

**II.** naruszenie przepisów prawa materialnego mające wpływ na wynik sprawy (tj. na aktualny kształt wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego) - tj. art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym, art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez brak zapewnienia ciągłości obsługi komunikacyjnej i rozwoju infrastruktury poprzez brak ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy zakończeniem obszaru opisanego jako 16KDW (projekt „Bolechówko i Potasze — część A — docelowo jako droga publiczna), a obecnie funkcjonującą ulicą Dereniową.

Z uwagi na skonstruowane zarzuty i wolę wnioskodawców jako podmiotów mających bezpośredni interes prawny w zakresie aktywnego udziału w procedurze planistycznej (art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym - tj. Dz.U. z 2020 roku, poz. 713 z późniejszymi zmianami), wnoszę o:

**I.** zmianę projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko - rejon ulicy Platanowej poprzez zmianę przeznaczenia obszaru opisanego w załączniku graficznym i w części tekstowej jako obszar 2KDW na obszar 1MN - tj. usunięcie projektu planu drogi wewnętrznej 2KDW, stanowiącej odgałęzienie od obszaru obecnie oznaczonego jako 16KDW planu miejscowego „Bolechówko i Potasze — część A (a zgodnie z odrębnymi uwagami do cytowanego planu, obszar 16KDW winien zostać przekształcony w teren dróg publicznych) bez konieczności tworzenia od niego „odgałęzień” w postaci dróg wewnętrznych, bowiem ograniczają one jedynie prawa wnioskodawców, a jednocześnie nie są niezbędne do zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich - wnioskodawcy i właściciele nieruchomości, do której miałby prowadzić obszar 2KDW pozostają w relacjach rodzinnych i są w stanie uregulować w inny sposób dostęp do nieruchomości, prowadząc już w tym zakresie rozmowy.

**II.** zmianę projektu przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego tj. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Bolechówko - rejon ulicy Platanowej, poprzez zapewnienie ciągłości obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem poprzez zapewnienie ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy obszarem 2KD-D projektu „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”, poprzez obszar opisany jako 15KDW projektu planu (docelowo —zgodnie z wnioskiem do planu Bolechówko i Potasze - część A powyżej o zmienionym przeznaczeniu na drogę publiczną) z ulicą Dereniową, w zakresie w jakim ten ciąg komunikacyjny mógłby przebiegać także po obszarze planu Bolechówko - rejon ulicy Platanowej, od zakończenia obszaru obecnie opisanego jako 16KDW (docelowo drogą publiczną) a ulicą Dereniową.

## **Uzasadnienie**

Spis treści uzasadnienia:

**I.** Streszczenie pisma — uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**II.** Oznaczenie wnioskodawców

**III.** Przedmiot uwag — projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

**IV.** Podstawy zgłaszanych uwag

**V.** Uwagi ogólne

**I.** Streszczenie pisma - uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1. Pismo niniejsze stanowi uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko rejon ulicy Platanowej”, jaki został wyłożony do publicznego wglądu w związku z obwieszczeniem Wójta Gminy Czerwonak znak WGP.6721.16.2018, wnoszone w szczególności w trybie art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 17 pkt 11) do 13) cytowanej ustawy.

2. Pismo niniejsze ma charakter subsydiarny, względem podstawowego stanowiska wnioskodawców, jakie wyrażone zostało w piśmie z dnia 23 września 2020 roku, stanowiącym kompleksowe uwagi do równolegle procedowanego planu tj. do planu w miejscowości Bolechówko i Potasze - część A, w ramach którego właściciele działki 484/2 wnoszą o zmianę przeznaczenia obszaru 16KDW na teren dróg publicznych.

3. Wnioskodawcy kwestionują ustalenia także przedmiotowego projektu planu w szczególności w zakresie sposobu przeznaczenia obszaru oznaczonego jako 2KDW i brak ciągłości połączenia komunikacyjnego pomiędzy obszarem aktualnie oznaczonym jako 16KDW planu Bolechówko i Potasze - część A (docelowo - na podstawie uwag jako droga publiczna), a ulicą Dereniową, w takim zakresie, w jakim połączenie to mogłoby przebiegać po terenach objętych przedmiotowym planem zagospodarowania przestrzennego.

4. Obowiązkiem prawnym Gminy, wprost scharakteryzowanym w ustawie o samorządzie gminnym i ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest zapewnienie adekwatnej i bezpiecznej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, jednak bez nadmiernego ograniczenia prawa własności wnioskodawców.

## **II. Oznaczenie wnioskodawców**

1. Wnioskodawcy — (...) i (...) są na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej nieruchomości właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym 484/2 (identyfikator: 302104\_2.0014.484/2, obręb 0014 Bolechówko)

Dowód: 1) wydruk działu II z informacji odpowiadającej odpisowi aktualnemu księgi wieczystej (...)

2. Jakkolwiek przepis art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z przepisem art. 17 pkt 11) -13) cytowanej ustawy nie wymaga wykazania szczególnych cech podmiotowych osoby zgłaszającej uwagi do projektu planu, wnioskodawcy już obecnie manifestują bezpośredni, skonkretyzowany interes prawny do zgłoszenia uwag na obecnym etapie procedury planistycznej i na ewentualnych dalszych jej etapach, w przypadku nieuwzględnienia uwag.

## **III. Przedmiot uwag - projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

1. Obwieszczeniem nr WGP.6721.16.2018 Wójt Gminy Czerwonak, w ramach procedury planistycznej opisanej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poinformował o wyłożeniu do publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko — rejon ulicy Platanowej”

2. Równolegle z opisanym powyżej obwieszczeniem, Wójt Gminy Czerwonak dokonał obwieszczenia nr WGP.6721.15.2018 o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko i Potasze - część A

Dowód:

- 1) obwieszczenie nr WGP.6721.15.2018 z dnia 3 sierpnia 2020 roku, w dyspozycji Organu,
- 2) obwieszczenie nr WGP.6721.15.18 z dnia 10 sierpnia 2020 roku, w dyspozycji Organu,
- 3) obwieszczenie nr WGP.6721.16.2018 z dnia 3 sierpnia 2020 roku, w dyspozycji Organu.

3. Niesporne jest w przedmiotowej sprawie, że opisane powyżej projekty procedowane są równolegle i dotycząc obszarów bezpośrednio powiązanych. Projekt opisany jako „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej” stanowi wewnętrzny fragment całościowego obszaru, w pozostałym zakresie objętego projektem bazowym, opisanym jako „Bolechówko i Potasze - część A i kontynuuje jego funkcje, z wyjątkiem obszaru 16KDW kwestionowanego w zakresie przeznaczenia co jest przedmiotem odrębnych uwag.

Zdj. 1 - aktualny kształt załącznika graficznego do projektu planu miejscowego miejscowości Bolechówko i Potasze - część A - komplementarny względem piano objętego niniejszymi uwagami *[grafika w treści uwagi]*

Zdi. 2 - bezpośredni fragment nieruchomości wnioskodawców na planie „Bolechówko Potasze - część A - wnioskodawcy oddzielnym pismem w ramach procedury dotyczącej cytowanego planu wnoszą o zmianę przeznaczenia obszaru 16 KDW na teren dróg publicznych i stanowi to podstawowy wniosek w ramach dwóch równolegle prowadzonych procedur komplementarnych ze sobą projektów planu zagospodarowania przestrzennego *[grafika w treści uwagi]*

Zdj. 3 - aktualny kształt załącznika graficznego do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Bolechówko - rejon ulicy Platanowej - obszar kwestionowany w niniejszych uwagach - bezzasadnie dodany na ostatnim etapie procedury poprzedzającej wyłożenia planu fragment oznaczony jako 2KDW w miejsce obszaru 1MN *[grafika w treści uwagi]*

Zdj. 4 - „strzałka” obrazuje uwagę polegającą na postulacie zapewnienia ciągłości komunikacyjnej od obszaru aktualnie oznaczonego jako 16KDW do funkcjonującej ulicy dereniowej *[grafika w treści uwagi]*

#### IV. Podstawy zgłaszanych uwag

1. Wnioskodawcy wskazują, iż przy sporządzeniu projektu miejscowego planu doszło do przekroczenia uprawnień w zakresie władztwa planistycznego.

2. Przedmiotowy projekt narusza bowiem ogólne wytyczne w zakresie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzenne, ale nadto w sposób nieuprawniony doszło do ograniczenia uprawnień właścicielskich wnioskodawców poprzez umieszczenie na terenie ich nieruchomości obszaru 2KDW, który jest bezprzedmiotowy.

3. Projekt przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza przede wszystkim art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym przepisem w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

4. Zgodnie zaś z ust. 3 ww. ustawy, ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

5. Wnioskodawcy wskazują, iż projekt przedmiotowego planu miejscowego narusza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Ustawodawca wprowadził w art. 2 pkt 1 ww. ustawy definicję tego pojęcia. Przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskową, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

#### V. Uwagi ogólne

1. Zgodnie z art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenie przyjęte w projekcie planu, wyłożony do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 9 cytowanej ustawy.

2. Zgodnie z art. 18 ust. 2 cytowanej ustawy, uwagi do projektu planu należy wnieść w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu, o którym mowa w art. 17 pkt 11) cytowanej ustawy.

3. Zgodnie z art. 17 pkt 11) wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przed radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzeniu planu miejscowego i zrealizowaniu wcześniejszych punktów cytowanego art. 17, wyznacza w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 9), termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu. Zgodnie natomiast z punktem 12) ten sam organ rozpatruje uwagi, o których mowa w pkt 11), w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania. Zgodnie z punktem 13) cytowanego przepisu, również ten sam organ wprowadza zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11), a następnie w niezbędnym zakresie ponawia uzgodnienia.

Mając powyższe na uwadze, wnoszę i wywodzę jak w petitum niniejszego pisma.

**Rozstrzygnięcie:** nieuwzględniona

**Uzasadnienie:** Wprowadzenie do projektu planu terenu „2KDW” ma na celu potencjalne umożliwienie połączenia części działki nr geod. 482 z najbliższą położoną względem tej części działki drogą, tj. ul. Platanową. Jednocześnie, planowana droga „2KDW” stanowi drogę wewnętrzną, co nie skutkuje przejęciem przeznaczonego pod nią terenu przez Gminę. Zatem właściciele działki nr geod. 484/2, na której części wyznaczono drogę „2KDW”, nadal będą mogli bez przeszkód wykonywać swoje prawo własności na omawianym terenie. Zgodnie bowiem z przepisami art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) - tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania. W związku z powyższymi okolicznościami podkreślić należy, że ewentualna możliwość faktycznego wykorzystania terenu „2KDW” jako dojazdu do ul. Platanowej uzależniona będzie od wyrażenia takiej woli przez właścicieli działki nr geod. 484/2.

W zakresie dotyczącym braku zachowania ciągłości komunikacyjnej pomiędzy ul. Platanową, a ul. Dereniową wskazać należy, że wskutek trwałego zabudowania i zagospodarowania części działek, przez które, zgodnie z dotychczas obowiązującym planem, przebiegać miała droga łącząca dwie ww. ulice, zachowanie ciągłości między nimi stało się niemożliwe. Nowy przebieg dróg w projekcie planu zapewnia przy tym dostęp do wszystkich objętych tym planem nieruchomości.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Czerwonak o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 1086) rozstrzyga się, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego a także zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Czerwonak oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czerwonak;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2.** Finansowanie określonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie mogło odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prawnego („PPP”), a także właścicieli nieruchomości.

**Uzasadnienie**  
**uchwały Rady Gminy Czerwonak**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy**  
**Platanowej”**

Uchwałą Nr 27/III/2018 z dnia 6 grudnia 2018 r. Rada Gminy Czerwonak przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Bolechówko - rejon ulicy Platanowej”.

W obszarze objętym ww. uchwałą obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Bolechówko - Potasze, zatwierdzony uchwałą Nr 370/LXI/2002 Rady Gminy Czerwonak z dnia 17 lipca 2002 r. W obowiązującym planie miejscowym obszar planu przeznaczony był pod budownictwo mieszkaniowe, tereny komunikacji oraz tereny zieleni.

Zasadność uchwalenia zmiany planu wynika z potrzeby jednoznacznego zdefiniowania przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami prawnymi, ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w dostosowaniu - w możliwym zakresie - do wytycznych zawartych w rozporządzeniu Nr 4/05 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 kwietnia 2005 r. w sprawie planu ochrony Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia 18 kwietnia 2005 r. Nr 49, poz. 5150 ze zm.). Nadto, zasadna stała się także korekta wyznaczonych w dotychczasowym planie układów komunikacyjnych, w dostosowaniu do stanu faktycznego, prawnego oraz aktualnych potrzeb w tym zakresie.

Po podjęciu przez Radę Gminy Czerwonak ww. uchwały 27/III/2018 z dnia 6 grudnia 2018 r. wykonano wszystkie niezbędne czynności proceduralne wymienione w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) oraz w przepisach odrębnych, tj.:

- ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków dotyczących planu;
- zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- sporządzono projekt planu rozpatrując wnioski;
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko;
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu;
- wystąpiono o wskazane w ustawie uzgodnienia i opinie o projekcie planu;
- wprowadzono w niezbędnym zakresie zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożono ten projekt do publicznego wglądu oraz zorganizowano w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- wyznaczono termin w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak obszar planu wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem "M1". Uchwalenie planu stanowić będzie zatem realizację polityki przestrzennej wyrażonej w Studium.

Ograniczenie w planie parametrów i wskaźników zabudowy - w nawiązaniu do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie - pozwala na uznanie, że uwzględnione zostały wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak również walory architektoniczne i krajobrazowe. Jednocześnie ograniczono i doprecyzowano minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki do 1200 m<sup>2</sup>, co przyczyni się do

ograniczenia nadmiernej intensyfikacji zabudowy, przy czym warunek ten nie dotyczy działek o mniejszych powierzchniach, wydzielonych przed wejściem w życie planu.

W planie określono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które poddane zostały opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe w tym zakresie instytucje i organy. W związku z tym stwierdzić należy, że spełnione zostały wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W planie podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - poprzez obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem.

Uchwalenie zmiany planu umożliwi realizację funkcji mieszkaniowych oraz po części usługowych (ze ściśle określonym i zamkniętym katalogiem usług) - z uwzględnieniem zasad urbanistycznych i z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego, co jednocześnie pozwoli na racjonalne wykorzystanie potencjału gospodarczego, przestrzennego i społecznego. Powyższe wynika m. in. z potrzeb właścicieli nieruchomości i wpłynie również na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej obszaru objętego planem.

W planie zawarto zapisy pozwalające na uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami, w tym w zakresie uniwersalnego projektowania (m. in. zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, konieczności zapewnienia miejsc parkingowych dla osób niepełnosprawnych).

Uwzględniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej (dopuszczono wykonywanie w obszarze planu robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Z uwagi na charakter, zakres i przeznaczenie terenu w przedmiotowym planie nie podejmuje się zagadnień związanych z potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzebami interesu publicznego.

Obszar planu uzbrojony jest w sieć wodociągową z możliwością jej dalszej rozbudowy, stąd spełniony jest wymóg zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Udział społeczny w pracach nad planem obejmował proces składania wniosków po przystąpieniu do jego sporządzenia, etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wraz z dyskusją publiczną oraz możliwością składania uwag do projektu planu, w tym w formie elektronicznej.

W trakcie sporządzania planu zadbano o zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. O czynnościach podejmowanych w trakcie procedury planistycznej ogłaszano w sposób określony w art. 17 ustawy. Całość dokumentacji w trakcie całej procedury była dostępna w siedzibie Urzędu, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z ustawy o ochronie danych osobowych.

Ustalając przeznaczenie terenu wyważono interes publiczny i prywatny, uwzględniając dotychczasowe sposoby zagospodarowania, z jednoczesnym ich uszczegółowieniem w myśl aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w odniesieniu do położenia obszaru objętego planem w otulinie Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka. Ponadto częściowo skorygowano układ komunikacyjny, w dostosowaniu do stanu faktycznego, prawnego oraz aktualnych potrzeb w tym zakresie, umożliwiając właściwe powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

Spełnione zostały warunki wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy: obszar planu zlokalizowany jest bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej. Ze względu na skomunikowanie siecią istniejących dróg publicznych, w tym przede wszystkim ul. Lipowej, stanowiącej główną oś komunikacyjną miejscowości Bolechówko – uchwalenie planu nie powinno spowodować zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego, a jednocześnie umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy.

Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Wójt Gminy Czerwonak przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerwonak. Uchwalenie planu jest zgodne z ustaleniami zawartymi w Uchwale nr 518/LVI/2018 Rady Gminy Czerwonak z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerwonak i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie wskazuje się m. in. na konieczność częściowej aktualizacji i weryfikacji planów miejscowych pod kątem aktualnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w odniesieniu do planów uchwalanych na mocy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, co dotyczy także obszaru objętego niniejszą uchwałą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W związku z powyższym podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.